

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

GrundstückspreisVO v. 7. Juli 1942, RGBI I 451, §§ 4, 5;
BundesbauG v. 23. Juni 1960, BGBI I 341, §§ 185, 186 Nr. 65;
BGB § 313

Hatten die Vertragspartner eines Grundstückskaufvertrages zur Zeit der Geltung der GrundstückspreisVO in Täuschungsabsicht ein geringeres als das vereinbarte Entgelt beurkunden lassen und galt deshalb nach § 4 der Verordnung das beurkundete Entgelt als vereinbart, so blieb der Vertrag mit diesem Inhalt auch dann nach Aufhebung der GrundstückspreisVO wirksam, wenn das Grundstück bis dahin noch nicht übereignet war; mit der Aufhebung der GrundstückspreisVO kam der ursprüngliche Vertragswille der Parteien über ein höheres Entgelt nicht in der Weise wieder zur Geltung, daß eine danach erklärte Auflassung in Verbindung mit ihrer Eintragung in das Grundbuch ohne weiteres als Erfüllung eines dem ursprünglichen Vertragswillen entsprechenden Kaufvertrags angesehen werden könnte mit der Folge, daß dieser nach § 313 Satz 2 BGB wirksam geworden wäre.

BGH, Urt. v. 27. Oktober 1967 - V ZR 171/64 - OLG Frankfurt (Main)
LG Kassel

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 171/64

URTEIL

Verkündet am

27. Oktober 1967

H i r t h ,
Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Direktors Walter Helmut S [REDACTED]
in K [REDACTED], N [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers
und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

1. den Privatmann August M [REDACTED] in K [REDACTED]-W [REDACTED]-
[REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],

2. den Bundesbahnbeamten Heinrich K u [REDACTED] in K [REDACTED]-
W [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],

3. den Architekten Dipl.Ing. Mario Z [REDACTED]
in K [REDACTED]-W [REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte
und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter zu 1 und 2: Rechtsanwalt [REDACTED] -

- Prozeßbevollmächtigter zu 3: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 27. Oktober 1967 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin und der Bundesrichter Dr. Rothe, Dr. Freitag, Hill und Offterdinger für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 2. Zivilsenats in Kassel des Oberlandesgerichts Frankfurt (Main) vom 11. Juni 1964 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als es die Klage gegen den Beklagten zu 1 abgewiesen hat. Die Sache wird im Umfang der Aufhebung zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Im übrigen wird die Revision zurückgewiesen.

Dem Kläger werden die außergerichtlichen Kosten der Beklagten zu 2 und 3 auferlegt. Im übrigen wird die Kostenentscheidung dem Berufungsgericht vorbehalten.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte zu 1 war Eigentümer einer größeren Grundstücksfläche an der N [REDACTED] Straße in K [REDACTED]. Er hat diese Fläche nach Aufteilung in mehrere Baugrundstücke durch den in seinem Namen handelnden Beklagten zu 2, seinen Schwiegersohn, Interessenten zum Kauf angeboten.



Durch notariellen Vertrag vom 18. Juli 1960 kaufte der Kläger von dem Beklagten zu 1 ein etwa 900 qm großes Grundstück, das zum größten Teil zu der bezeichneten Grundstücksfläche gehörte, zum Teil jedoch noch im Eigentum der Stadt K [REDACTED] stand und von dem Beklagten zu 1 erst noch erworben werden mußte. Die Vertragspartner ließen wegen der damals für unbebaute Grundstücke noch geltenden Grundstückspreisverordnung vom 7. Juli 1942 (RGBl I 451) in der Fassung vom 28. November 1952 (BGBl I 792) einen Kaufpreis von 4,50 DM je Quadratmeter beurkunden, waren sich aber darüber einig, daß der Kläger einen Quadratmeterpreis von 25,- DM zu zahlen habe. Den Überpreis in Höhe von 18 450 DM hatte der Kläger dem Beklagten zu 2, der den Beklagten zu 1 bei allen Verhandlungen vertrat, schon am 14. Juli 1960 ausgehändigt. Weitere Zahlungen auf den Kaufpreis hat der Kläger nicht geleistet.

Am 19. Dezember 1960 ließ der Beklagte zu 1 das verkaufte Grundstück an den Kläger auf; am 3. Mai 1961 wurde dieser als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen. Er ließ auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus errichten. Mit der Bauplanung und Bauleitung beauftragte er den Beklagten zu 3, den er bei den Kaufverhandlungen, an denen der Beklagte zu 3 auf seiten des Verkäufers mitgewirkt hatte, kennengelernt hatte. Der Beklagte zu 3 hat auch die Bebauung der durch andere Käufer erworbenen Teilflächen als Architekt durchgeführt.

Das südostwärts an das Grundstück des Klägers angrenzende Grundstück, das der Beklagte zu 1 an einen Dr. P [REDACTED] verkauft hatte, ist mit einem aus zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoß bestehenden 6-Familien-

Doppelhaus bebaut worden. Die Erwerber der anderen Teilflächen haben dagegen Ein- oder Zweifamilienhäuser errichtet. In der dem Grundstück des Klägers zugewandten Giebelseite des Hauses von Dr. P. [REDACTED] ist im Dachgeschoß ein Fenster eingebaut.

Der Kläger nimmt die Beklagten als Gesamtschuldner auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 15 000 DM nebst Zinsen in Anspruch. Er trägt vor, es sei ihm entscheidend darum gegangen, daß die Nachbargrundstücke nur mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut würden, weil er die Möglichkeit des Einblicks vom Nachbargrundstück aus auf den überdeckten Freisitz und den im ersten Stockwerk seines Hauses gelegenen Balkon habe vermeiden wollen. Vor allem hinsichtlich des später von Dr. P. [REDACTED] erworbenen Grundstücks sei es ihm darauf angekommen. Bei den Verhandlungen mit den Beklagten zu 2 und 3 habe er dies von vornherein klar gesagt. Diese Beklagten hätten ihm auf entsprechende Fragen hin wahrheitswidrig zugesichert, daß auf den in Betracht kommenden Grundstücken nach den Vorschriften der Stadt K. [REDACTED] nur Ein- oder Zweifamilienhäuser in offener Bauweise errichtet werden dürften. Für das südostwärts gelegene Grundstück sei ein Haus im Bungalowstil vorgesehen. Nachdem dann dieses Grundstück an Dr. P. [REDACTED] verkauft worden sei, habe er von dem Beklagten zu 3 erfahren, daß Dr. P. [REDACTED] das Grundstück mit einem 6-Familienhaus bebauen wolle. Auf seinen, des Klägers, Protest hin habe der Beklagte zu 3 erwidert, Dr. P. [REDACTED] bestehe auf dieser Art der Bebauung; das Haus werde jedoch so gebaut, daß von dort aus kein Einblick auf das Grundstück des Klägers möglich sein werde.

Tatsächlich sei das Haus des Dr. P. dann aber anders gebaut worden, und zwar so, daß von dort aus Einblick auf Freisitz und Balkon seines Hauses möglich sei. Dies habe eine Wertminderung seines Grundstücks um mindestens 15 000 DM zur Folge. Mindestens die Beklagten zu 2 und 3 hätten ihn gemeinsam täuschen wollen. - Der Kläger stützt seinen Anspruch gegen den Beklagten zu 1 auch darauf, daß der Kaufpreiszahlung eine nach der Grundstückspreisverordnung unwirksame Vereinbarung eines Schwarzkaufpreises zugrunde gelegen habe. Wenn man dem Umstand, daß erst nach dem Außerkrafttreten der Grundstückspreisverordnung die Auflassung erklärt und die entsprechende Eintragung in das Grundbuch erfolgt sei, eine die Unwirksamkeit heilende Wirkung beimesse, so hafte der Beklagte zu 1 ihm unter dem Gesichtspunkt des Verzugsschadens für die dadurch eingetretene Verschlechterung seiner, des Klägers, Rechtslage. Denn der als Bevollmächtigter des Beklagten zu 1 handelnde Beklagte zu 2 habe den Abschluß des Vertrags mit der Stadt K. schuldhaft hinausgezögert.

Die Beklagten sind diesen Ausführungen entgegengetreten. Sie haben insbesondere jedwede Zusicherung hinsichtlich der Bebauung der Nachbargrundstücke mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bestritten. Der Beklagte zu 3 habe dem Kläger lediglich wahrheitsgemäß erklärt, das Gelände sei im Bebauungsplan mit "RW II O" ausgewiesen; dies bedeute, wie der Beklagte zu 3 und seine Ehefrau dem Kläger erläutert hätten, "reines Wohngebiet, ein- bis zweigeschossige offene Bauweise."

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung des Klägers ist erfolglos geblieben. Mit der Revision verfolgt er sein Klagebegehren weiter. Die Beklagten bitten um Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I.

1. Das Berufungsgericht hat das Ergebnis der Beweisaufnahme dahin gewürdigt, daß die von dem Kläger behaupteten Zusagen nicht erwiesen seien. Dabei hat es besonderes Gewicht dem Umstand beigemessen, daß der notarielle Kaufvertrag nichts über die Bebauungsart der Nachbargrundstücke enthalte. Die von dem Kläger behauptete Vereinbarung der "Architektengebundenheit" hätte für den Kläger keine Rechte begründen, sondern ihn nur in der Auswahl seines Architekten beschränken können. Eine solche Vereinbarung sei zudem nicht erwiesen. Das Berufungsgericht läßt zwar die Möglichkeit offen, daß bei den Kaufverhandlungen über die vorgesehene Bebauung des Gesamtgeländes gesprochen worden sei, sieht aber nicht als erwiesen an, daß es sich dabei um mehr als ein unverbindliches Gespräch gehandelt habe; überdies liege die Möglichkeit nicht völlig fern, daß der Kläger "ein- bis zweigeschossig" mit "Ein- bis Zweifamilienhäuser" verwechselt habe. Der Inhalt eines solchen Gesprächs sei aber weder feststellbarer Vertragsinhalt geworden noch habe er sich zu feststellbaren Vorstellungen derart verdichtet, daß insoweit von dem "nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch" die Rede sein könne.

Gegen den Beklagten zu 2, so führt das Berufungsgericht weiter aus, kämen Ansprüche auf vertraglicher Grundlage überdies auch schon deshalb nicht in Betracht, weil er nicht Vertragspartner des Klägers gewesen sei. Der Kläger habe nichts dafür vorgetragen, daß bei dem Beklagten zu 2 die besonderen Voraussetzungen vorgelegen hätten, unter denen ein Bevollmächtigter wegen Nichteinhaltung vertraglicher Zusagen auch persönlich hafte. Auch gegen den Beklagten zu 3 kämen keine Ansprüche wegen Nichteinhaltung der angeblich bei den Kaufverhandlungen gemachten Zusagen in Betracht. Sie ergäben sich insbesondere auch nicht aus der vom Kläger behaupteten Vereinbarung der Architektengebundenheit. Ebensowenig hafteten die Beklagten zu 2 und 3 wegen vorsätzlicher sittenwidriger Schädigung im Sinne des § 826 BGB. Auch für die Annahme einer so begründeten Schadensersatzpflicht reiche schon der Sachvortrag des Klägers nicht aus.

Der Kläger könne gegen den Beklagten zu 3 auch keine Ansprüche aus dem mit diesem nach dem Kauf geschlossenen Architektenvertrag herleiten. Der Sachvortrag des Klägers ergebe nicht, daß der Beklagte zu 3 sich rechtlich bindend habe verpflichten wollen, das Grundstück des Dr. P. so zu bebauen, wie er es dem Kläger dargelegt habe. Etwas anderes könne um so weniger angenommen werden, als die Erfüllung einer solchen Verpflichtung nicht von ihm allein, sondern auch von der Zustimmung des Dr. P. abgehangen hätte.

Da dem Kläger hiernach wegen der geltend gemachten Wertminderung seines Grundstücks ohnehin keine Ansprüche zustünden, brauche auf seine problematische Schadensberechnung und die von den Beklagten zu 1 und 2 gegen etwaige

Mängelansprüche des Klägers erhobene Einrede der Verjährung nicht eingegangen zu werden.

2. Das Berufungsgericht verneint ferner gegen den Beklagten zu 1 gerichtete Ansprüche des Klägers auf Rückzahlung des Schwarzkaufpreises unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung. Es läßt offen, ob seit der Aufhebung der Grundstückspreisverordnung mit Wirkung vom 29. Oktober 1960 § 817 Satz 2 BGB der Rückforderung eines Schwarzkaufpreises allgemein entgegenstehe. Denn jedenfalls sei zur Zeit des Vertragschlusses der Wille der Parteien auf die Zahlung eines Quadratmeterpreises von 25,- DM gerichtet gewesen; dieser Wille sei nach Aufhebung der Grundstückspreisverordnung wieder zur vollen Entfaltung gekommen, wobei es unerheblich sei, ob die Vertragspartner von der Aufhebung des in der Verordnung enthaltenen Verbots Kenntnis gehabt hätten. Durch die am 19. Dezember 1960 erklärte Auflassung hätten sie ihren Willen bekundet, an dem Vertrag festzuhalten. Der Formmangel dieser Vereinbarung sei durch die Auflassung in Verbindung mit der nachfolgenden Eintragung in das Grundbuch geheilt worden. Damit entfalle ein Rückforderungsrecht des Klägers aus ungerechtfertigter Bereicherung.

Der Kläger könne die Erstattung der Differenz zwischen dem notariell beurkundeten Preis und dem Schwarzkaufpreis auch nicht unter dem Gesichtspunkt des Verzugschadens mit der Begründung von den Beklagten zu 1 und 2 verlangen, daß der Erwerb der zunächst der Stadt gehörigen Teilfläche schuldhaft verzögert worden sei. Denn der Kläger habe die Beklagten weder wirksam in Verzug gesetzt noch dargetan, inwiefern eine Verzögerung der Auflassung von ihnen zu vertreten sei. Der etwaige Verlust von Bereicherungsansprüchen könne hier auch nicht als adäquate Folge eines - unterstellten - Verzugs angesehen werden.

II.

Die Angriffe der Revision gegen die Ausführungen, mit denen das Berufungsgericht die Versagung von Ansprüchen gegen die Beklagten zu 2 und 3 begründet, sind erfolglos. Das angefochtene Urteil hält auch darin den Revisionsrügen stand, daß dem Kläger gegen den Beklagten zu 1 keine Schadensersatzansprüche auf vertraglicher Grundlage oder unter dem Gesichtspunkt der vorsätzlichen sittenwidrigen Schädigung zustehen. Dagegen greift die Revision durch, soweit das Berufungsgericht auch Ansprüche auf Rückzahlung des Schwarzkaufpreises gegen den Beklagten zu 1 verneint hat.

III.

Ansprüche gegen den Beklagten zu 1:

1. a) Zu Unrecht rügt die Revision, das Berufungsgericht habe die Frage vertraglicher Schadensersatzansprüche nicht auch unter dem Gesichtspunkt der arglistigen Täuschung - gedacht ist dabei offenbar an das arglistige Vorspiegeln von Eigenschaften - geprüft und damit § 463 BGB verletzt.

Zwar kann ebenso wie das Fehlen zugesicherter Eigenschaften und das arglistige Verschweigen von Fehlern auch das arglistige Vorspiegeln günstiger, in Wirklichkeit nicht vorhandener Eigenschaften Schadensersatzansprüche nach § 463 BGB auslösen. Indessen ist hier schon zweifelhaft, ob es überhaupt um eine *E i g e n s c h a f t* des gekauften Grundstücks geht. Die im öffentlichen Baurecht begründete Unzulässigkeit der Bebauung eines Nachbargrundstücks kann zwar entscheidend dafür sein, daß einem Grund-

stück der Vorzug seiner landschaftlich schönen Lage unverkürzt erhalten bleibt. Unter dieser Voraussetzung kann die Unbebaubarkeit eines Nachbargrundstücks eine Eigenschaft eines Grundstücks darstellen (RGZ 161, 330, 333). Daraus folgt aber noch nicht, daß jedwede Art von Beschränkungen der Bebauung des Nachbargrundstücks als Eigenschaft eines Grundstücks angesehen werden könnte. Hinzu- kommen muß, daß jene Beschränkungen nach Art und Dauer nach der Verkehrsanschauung Einfluß auf die Wertschätzung oder Brauchbarkeit des Grundstücks ausüben. Wird dieser Einfluß - wie hier - aus der Möglichkeit der Einsicht auf ein Grundstück vom Nachbargrundstück aus hergeleitet, so stellt sich die Frage, ob diese Einsichtsmöglichkeit von einem 6-Familienhaus aus, das hier dem Grundstück des Klägers mit der Schmalseite zugekehrt ist und dort nur ein Fenster hat, zwangsläufig größer ist als von einem Ein- oder Zweifamilienhaus aus und ob es dafür nicht vielmehr auf andere Umstände wie etwa Lage, Höhe und Richtung des Gebäudes ankommt.

b) Diese Frage mag indessen offen bleiben. Denn auch wenn man mit der Revision davon ausgeht, daß eine im Bebauungsplan vorgesehene Beschränkung der Bebauung des Nachbargrundstücks auf die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern hier eine Eigenschaft des gekauften Grundstücks darstellen kann, so scheitert ein auf § 463 BGB gestützter Schadensersatzanspruch des Klägers gegen den Beklagten zu 1 jedenfalls daran, daß der Kläger nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hinsichtlich der tatsächlichen Voraussetzungen eines solchen Schadensersatzanspruchs beweisfällig geblieben ist. Es liegt kein Rechtsverstoß darin, daß das Berufungsgericht keinen Anlaß gesehen hat, ausdrücklich auch noch auf den rechtlichen Ge-

sichtspunkt des arglistigen Vorspiegeln von nicht vorhandenen Eigenschaften einzugehen, zumal da der Kläger sich darauf in den Vorinstanzen, soweit ersichtlich, nicht berufen hatte. Entscheidend ist, daß der Kläger nach den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen auch unter diesem Gesichtspunkt keine aus Sachmängeln hergeleiteten Ansprüche hat.

Der Hinweis des Berufungsgerichts auf die Vermutung, daß eine notarielle Urkunde den erklärten Willen der Parteien richtig und vollständig widergebe, ergibt keinen Anhaltspunkt dafür, daß es rechtsirrig davon ausgegangen wäre, Äußerungen eines der Vertragspartner bei Vertragsschluß könnten bei notarieller Beurkundung des Vertrags rechtlich nur insoweit erheblich sein, als sie auch in der notariellen Urkunde zum Ausdruck gekommen seien. Etwas anderes kann um so weniger angenommen werden, als das Berufungsgericht jedenfalls hinsichtlich der **V e r e i n b a r u n g e n** der Parteien ausdrücklich betont hat, sie könnten auch mündlich getroffen werden. Nichts spricht dafür, daß das Berufungsgericht der Ansicht wäre, unter andern rechtlichen Gesichtspunkten - wie etwa dem der arglistigen Vorspiegelung von Eigenschaften - sei rechtserheblich nur das, was sich aus der notariellen Urkunde ergäbe.

c) Der Senat hat die auf § 286 ZPO gestützten Angriffe der Revision gegen die Richtigkeit und Vollständigkeit der Feststellungen des Berufungsgerichts geprüft. Diese Rügen greifen nicht durch. Im einzelnen ist dazu folgendes zu bemerken:

Über die Behauptung des Klägers, zwischen ihm und dem Beklagten zu 1 sei "Architektengebundenheit" vereinbart worden, brauchte das Berufungsgericht schon deshalb keinen Beweis zu erheben, weil es - zunächst bei stillschweigender Unterstellung der Richtigkeit dieser Behauptung - eine solche Vereinbarung rechtsfehlerfrei dahin ausgelegt hat, daß der Kläger dadurch zwar in der Wahl des Architekten beschränkt gewesen sei, daraus aber keine Rechte hinsichtlich der für das Nachbargrundstück zulässigen Bebauung herleiten könne. Die Angriffe der Revision gegen diese Auslegung richten sich gegen die tatrichterliche Würdigung und sind deshalb in der Revisionsinstanz unzulässig. - Die Revision hat ihre in Verbindung mit diesen Angriffen erhobene Rüge, die Architektengebundenheit sei auch Grundlage des Vertrags zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 1 gewesen, das Berufungsgericht habe daher § 242 BGB verletzt, nicht näher begründet. Die Rüge bleibt erfolglos.

Die Revision wendet sich vergeblich dagegen, daß das Berufungsgericht die Behauptungen des Klägers über das, was die Beklagten gegenüber anderen Grundstückskäufern über die vorgesehene oder zugelassene Bauart des Geländes gesagt hätten, für unerheblich erachtet hat. Das Berufungsgericht hat dies damit begründet, daß sich aus derartigen Äußerungen der Beklagten allenfalls ein Indiz zugunsten des Klägers ergeben könne, daß dem aber gegenüber dem Wortlaut der notariellen Urkunde kein durchschlagender und überzeugender Beweiswert zukomme. Damit hat das Berufungsgericht sich in den Grenzen der ihm zustehenden tatrichterlichen Würdigung gehalten.

Das Berufungsgericht hat die einander widersprechenden Zeugenaussagen der Ehefrau des Klägers und der Ehefrau des Beklagten zu 3 über die Frage mündlicher Zusagen dahin gewürdigt, daß keiner dieser Aussagen vor der anderen eine erhöhte Glaubwürdigkeit zukomme. Auch die Aussage der Zeugin Elke Schneemann, der Tochter des Klägers, könne kaum einen höheren Wert als den einer Parteibehauptung beanspruchen; sie rechtfertige jedenfalls nicht, der Aussage der Ehefrau des Klägers vor der Aussage der Ehefrau des Beklagten zu 3 eine erhöhte Glaubwürdigkeit zuzuerkennen. - Entgegen der von der Revision vertretenen Auffassung brauchte das Berufungsgericht eine weitere Begründung dafür, daß es die Aussage der Tochter des Klägers angesichts des weiteren Ergebnisses der Beweisaufnahme nicht für hinreichend beweiskräftig erachtete, nicht zu geben. Der weitere Angriff der Revision, daß das Berufungsgericht ohne ersichtlichen Grund der Bekundung der Ehefrau des Beklagten zu 3 einen höheren Beweiswert beigemessen habe, scheitert schon daran, daß das Berufungsgericht eine solche Abwägung nicht vorgenommen hat.

Nicht begründet ist auch die weitere Rüge der Revision, das Berufungsgericht habe den Antrag des Klägers auf Parteivernehmung dafür, daß die Ehefrau des Beklagten zu 3 bei den ersten Verhandlungen nicht zugegen gewesen sei, nicht berücksichtigt. Die von dem Kläger in diesem Zusammenhang im ersten Rechtszug aufgestellte Behauptung war nämlich weit weniger umfassend, als die Revision sie wiedergibt. Sie war darauf beschränkt, daß die Ehefrau des Beklagten zu 3 bei Zahlung des Schwarzkaufpreises am 14. Juli 1960 nicht zugegen gewesen sei (GA Bl. 130). Die Ehefrau des Beklagten zu 3 hatte als Zeugin ohnehin ausge-

sagt, sie sei bei Zahlung des Schwarzkaufpreises nicht zugegen gewesen (GA Bl. 126 R). Es ist nicht ersichtlich, inwiefern dann das Ergebnis einer Parteivernehmung über die bezeichnete Behauptung des Klägers für die Beweiswürdigung von Bedeutung hätte sein können.

Vergeblich sucht die Revision schließlich daraus, daß das Berufungsgericht sich nicht mit allen nach Auffassung des Klägers für seine Sachdarstellung sprechenden Umständen wie etwa einem Aktenvermerk des Rechtsanwalts Dr. Bi. über ein Telefongespräch, einigen nach Abschluß des Kaufvertrags gewechselten Schreiben usw. ausdrücklich befaßt hat, Verstöße des Berufungsgerichts gegen § 286 ZPO herzuleiten. Das Berufungsgericht war nicht gehalten, auf jedes einzelne Parteivorbringen und jedes einzelne Beweismittel ausdrücklich einzugehen und sich damit im einzelnen auseinanderzusetzen. Es genügt, daß sich aus dem Berufungsurteil eine sachentsprechende Beurteilung ergibt (BGHZ 3, 162, 175). Dies ist hinsichtlich der hier in Betracht kommenden Punkte der Fall.

b) Die Revision kann nach alledem keinen Erfolg haben, soweit sie sich dagegen wendet, daß das Berufungsgericht dem Kläger Schadensersatzansprüche gegen den Beklagten zu 1 versagt hat.

2. Dagegen halten die Ausführungen des Berufungsgerichts über die Verneinung von Ansprüchen des Klägers aus ungerechtfertigter Bereicherung gegen den Beklagten zu 1 den Revisionsangriffen nicht stand.

a) Zur Zeit der Zahlung des Überpreises am 14. Juli 1960 und beim Abschluß des notariellen Kaufvertrags vom

18. Juli 1960 war die Grundstückspreisverordnung noch in Kraft. Sie ist erst durch § 186 Nr. 65 des Bundesbaugesetzes aufgehoben worden, und zwar nach § 189 des Bundesbaugesetzes mit Wirkung vom 29. Oktober 1960. Nach § 4 der Grundstückspreisverordnung galt hiernach, da die Vertragspartner in Täuschungsabsicht ein geringeres als das vereinbarte Entgelt hatten beurkunden lassen, das beurkundete Entgelt - 4,50 DM je Quadratmeter - als vereinbart. Soweit der Kläger mehr bezahlt hatte, nämlich 20,50 DM statt 4,50 DM je Quadratmeter, stand ihm gegen den Beklagten zu 1 als Empfänger der Zahlung unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung ein Rückzahlungsanspruch (§ 812 BGB) zu. Der Beklagte zu 1 konnte dem Bereicherungsanspruch des Klägers nicht nach § 817 Satz 2 BGB entgegenhalten, daß der Kläger durch die Zahlung eines Überpreises gegen ein gesetzliches Verbot verstoßen habe, da § 5 der Grundstückspreisverordnung der Anwendbarkeit dieser Vorschrift insoweit entgegenstand.

b) Wie der Senat in dem Urteil vom 8. Februar 1961 - V ZR 118/59 - (WM 1961, 393 = LM PreisüberwVO § 4 Nr. 11) ausgesprochen hat, kam der Aufhebung der Grundstückspreisverordnung keine rückwirkende Kraft zu. Der Bereicherungsanspruch des Klägers wurde daher mangels anderweitiger gesetzlicher Regelung durch die Aufhebung als solche noch nicht beeinträchtigt, insbesondere auch nicht in der Weise, daß ihm nunmehr § 817 Satz 2 BGB hätte entgegengesetzt werden können. Daß der Kläger in diesem Zeitpunkt seinen Anspruch noch nicht geltend gemacht hatte und daß das Grundstück ihm noch nicht übereignet war, ändert daran nichts (a.A. OLG Köln, NJW 1961, 1472; OLG Braunschweig, NJW 1964, 1279; Palandt/Danckolmann, BGB 26. Aufl. Anhang zu § 313 Anm. 3; wie hier Kieninger, NJW 1961, 2208 und Palandt/Gramm, § 817

Anm. 3 d). Es stand den Parteien jedoch nunmehr frei, ihre weiteren vertraglichen Beziehungen ohne Bindung an Preisvorschriften zu regeln (§ 185 BBauG). Insoweit zutreffend vertritt das Berufungsgericht den Standpunkt, daß der vertragliche Wille, der Erfüllung des Vertrags einen Kaufpreis von 25,- DM je Quadratmeter zugrunde zu legen, an sich auch in der Auflassung zum Ausdruck kommen konnte. Die Frage der Formbedürftigkeit einer entsprechenden Vereinbarung bedarf hier nicht der Erörterung, da der Mangel der etwa erforderlichen gerichtlichen oder notariellen Beurkundung hier jedenfalls nach § 313 Satz 2 BGB durch die Auflassung und Eintragung in das Grundbuch geheilt sein konnte (vgl. zu der Frage der Formbedürftigkeit von Abänderungen eines Grundstückskaufvertrags Urteil des Senats vom 2. Oktober 1957, V ZR 212/55, LM BGB § 313 Nr. 14).

c) Das Berufungsgericht ist jedoch bei seiner Feststellung, daß die Parteien durch die am 19. Dezember 1960 erklärte Auflassung ihren Willen zur Aufrechterhaltung der früher mündlich getroffenen Vereinbarung über einen Kaufpreis von 25,- DM je Quadratmeter bekundet hätten, von einer in anderer Hinsicht rechtlich nicht zutreffenden Auffassung ausgegangen. Dies kann die Feststellung beeinflussen haben. Die darauf gegründete Revisionsrüge greift durch.

Das Berufungsgericht meint, der auf Zahlung eines Kaufpreises von 25,- DM je Quadratmeter gerichtete Parteiwille sei mit der Aufhebung der Grundstückspreisverordnung zur freien und ungehinderten Entfaltung gekommen. Es geht weiter davon aus, daß es auf eine Abänderung des abgeschlossenen Vertrages nicht angekommen sei und stellt fest, daß die Parteien "den" Vertrag auch nicht abgeändert hätten.

Dabei hat das Berufungsgericht nicht hinreichend berücksichtigt, daß der Grundstückskaufvertrag nach Aufhebung der Grundstückspreisverordnung mit dem durch § 4 dieser Verordnung festgelegten Inhalt wirksam blieb. Nicht nur zur Zeit der Geltung der Grundstückspreisverordnung, sondern auch nach ihrer Aufhebung blieb insoweit zunächst ohne rechtliche Auswirkungen, daß der Parteiwille auf einen höheren als den beurkundeten Kaufpreis gerichtet war. Daß es den Parteien jetzt frei stand, ein ihrem ursprünglichen Willen entsprechendes Entgelt zu vereinbaren, besagt nicht, daß sie dies auch getan hätten. Zwar brauchte eine solche Vereinbarung nicht ausdrücklich getroffen zu werden, sondern konnte auch in schlüssigen Handlungen zum Ausdruck kommen und nach § 313 Satz 2 BGB ohne Rücksicht auf das Formerfordernis des § 313 Satz 1 BGB wirksam werden. Der Parteiwille kam jedoch nicht darüber hinaus ohne weiteres mit der Wirkung zur "vollen Entfaltung", daß eine von den Parteien erklärte Auflassung nunmehr nicht als Erfüllung des weiterhin gültigen notariellen Kaufvertrags, sondern nur als Erfüllung eines jenem Parteiwillen entsprechenden Vertrags, über dessen Zustandekommen den Feststellungen des Berufungsgerichts jedoch nichts zu entnehmen ist, erachtet werden könnte. Da die Möglichkeit einer Beeinflussung der hier erörterten Feststellung des Berufungsgerichts durch die als unzutreffend gekennzeichnete Rechtsauffassung nicht auszuschließen ist, ist diese Feststellung für die daraus vom Berufungsgericht gezogenen rechtlichen Schlußfolgerungen keine hinreichende Grundlage.

3. Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben, soweit es dem Kläger den hier erörterten Bereicherungsanspruch versagt. Die Sache ist insoweit nicht

zur Entscheidung reif. Das Berufungsgericht wird nach der Zurückverweisung in Erfüllung der richterlichen Fragepflicht, deren Verletzung die Revision zutreffend rügt, unter Beiziehung der notariellen Urkunde über die Auflassung auf Stellungnahmen des Klägers und des Beklagten zu 1 zu der Frage hinzuwirken haben, ob und gegebenenfalls auf welche Weise die Parteien nach Aufhebung der Grundstückspreisverordnung ihren Willen zum Ausdruck gebracht haben, das Grundstück auf der Basis eines Kaufpreises von 25,- DM je Quadratmeter aufzulassen.

IV.

Ansprüche gegen die Beklagten zu 2 und 3:

1. Soweit die Revision sich gegen die Abweisung der Klage gegen die Beklagten zu 2 und 3 wendet, geht sie davon aus, daß diesen Beklagten eine Täuschung zur Last zu legen sei. Hinsichtlich des Beklagten zu 3 macht sie weiter geltend, er habe, da er die Gesamtgestaltung der Bebauung des Geländes in der Hand gehabt habe, von den Erklärungen, die bei den Verhandlungen abgegeben worden seien, nicht abweichen dürfen.

Diese Ausführungen finden in den Feststellungen des Berufungsurteils keine Stütze. Die von der Revision erhobenen Verfahrensrügen gegen diese Feststellungen sind unbegründet. Da das Berufungsurteil auch im übrigen hinsichtlich der Abweisung der Klage gegen die Beklagten zu 2 und 3 keinen Rechtsirrtum erkennen läßt, war die Revision insoweit zurückzuweisen.

V.

Die Kosten der Revision waren dem Kläger aufzuerlegen, soweit sie auf die Klage gegen die Beklagten zu 2 und 3 entfallen. Im übrigen war die Kostenentscheidung auch hinsichtlich der Kosten des Revisionsverfahrens dem Berufungsgericht vorzubehalten.

Dr. Augustin

Rothe

Dr. Freitag

Hill

Offterdinger